



Kópavogi, 17. nóvember 2025
2511496/ FS

Örvasalir 26

Umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 10. nóvember 2025 var lögð fram umsókn Kjartans Ólafs Sigurðssonar byggingarfræðings dags. 7. nóvember 2025 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 26 við Örvasali um breytingu á deiliskipulagi. Sótt er um að breyta deiliskipulagi til að breyta 49,2m² óuppfylltu rými í kjallara í nýtingarrými. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Áður hafði verið lögð fram fyrirspurn lóðarhafa lóðarinnar Örvasalir 26 um sama erindi á fundi skipulagsráðs Kópavogsbæjar þann 2. desember 2024, um að breyta 49m² óuppfylltu rými á jarðhæð í notkunarrými. Þá var hjálögð umsögn skipulagsdeildar dags. 19. nóvember 2024. Afgreiðsla skipulagsráðs var sú að litið var jákvætt á að fyrirspurnin yrði unnin áfram í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Rýmið sem sótt er um núna er 0,2m² stærra en rýmið sem spurst var um.



Mynd 1. Loftmynd af Örvasölum 26. Tekin af kortavef Kópavogs.



Lóðin Örvasalir 26 er 578m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 2008, 221,1m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Hnoðrahólts og Smalahólts.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Örvasalir 26 er staðsett í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 á landnotkunarflokknum ÍB-4 (íbúðarbyggð 4) Fífuhvammur (Lindir og Salir).

ÍB-4	Fífuhvammur (Lindir/Salir)	Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Unnið er að endurskoðun deiliskipulags á þróunarsvæði Glaðheima (landnotkun miðsvæði og þróunarsvæði og blönduð byggð). Áætluð fjölgun íbúða í Glaðheimum á þróunarsvæði frá 2019 til 2040 er um 590 og áætlað er að um 90% þeirra - um 540 íbúðir - verði byggðar eða komnar í byggingu fyrir/um 2030. Aðveitustöð (A7) er við Þorrasali, lóð nr. 19. Sjá einnig kafla 5.1.14 Rafveita. Nánari umfjöllun og markmið er varða Fífuhvamm er í rammahluta aðalskipulags um Fífuhvamm í 7. kafla og í kafla 2.2 um þróunarsvæði. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um 86 ha.
------	----------------------------	--

Mynd 3. Skjáskot úr kafla 2. í Aðalskipulagi Kópavogs um ÍB-4.

Í kafla 2 í aðalskipulaginu er einnig viðmið um nýtingarhlutfall, sjá mynd 4.

Tafla 2-1. Nýtingarhlutfall húsagerða (lóða) og svæðisnýtingarhlutfall.

A. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita/svæða.	Hlutfall
Á þróunarsvæðum fyrir íbúðarbyggð/byggð með blandaðri landnotkun og á öðrum þéttingarsvæðum m.a. fyrir íbúðir má gera ráð fyrir hærra nýtingarhlutfalli. Um það skal taka ákvörðun í aðal- og/eða deiliskipulagi eftir því sem við á. Sjá lið B hér á eftir.	
Einbýlishúsaloð.	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsaloð.	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir).	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir).	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir).	0,80-2,00

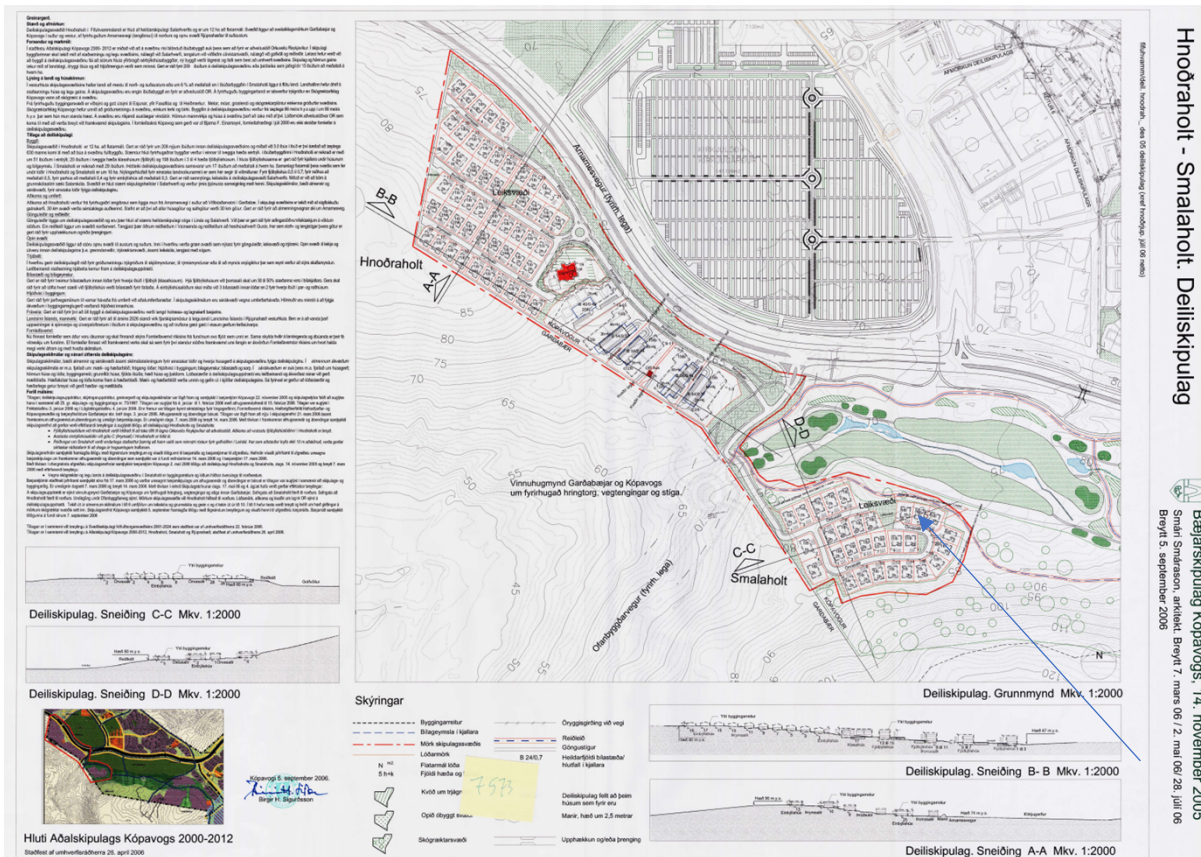
Mynd 4. Tafla 2-1 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Forsendur í deiliskipulagi

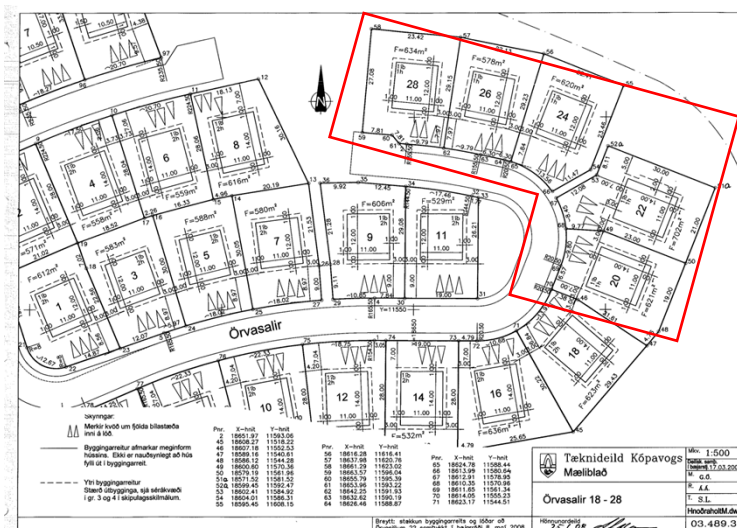
Á svæðinu er í gildi deiliskipulagið Hnoðraholt – Smalaholt, samþykkt í bæjarráði Kópavogs 7. september 2006. Sjá deiliskipulagsuppdrátt á mynd 5.



Skipulagsskilmálar fylgja deiliskipulaginu. Örvasalir 26 eru á svæði 3 í Smalaholti, bls. 48-49, það eru sérákvæði fyrir einbýlishús á einni hæð við Örvasali nr. 20, 22, 24, 26 og 28.



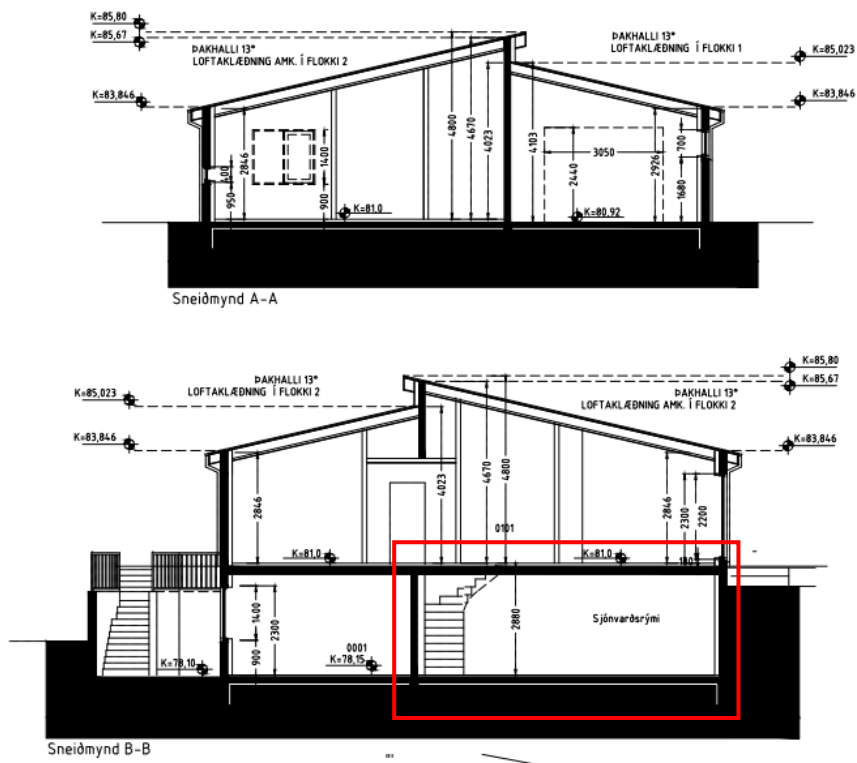
Mynd 5. Gildandi deiliskipulagsuppráttur. Bláa örin merkir



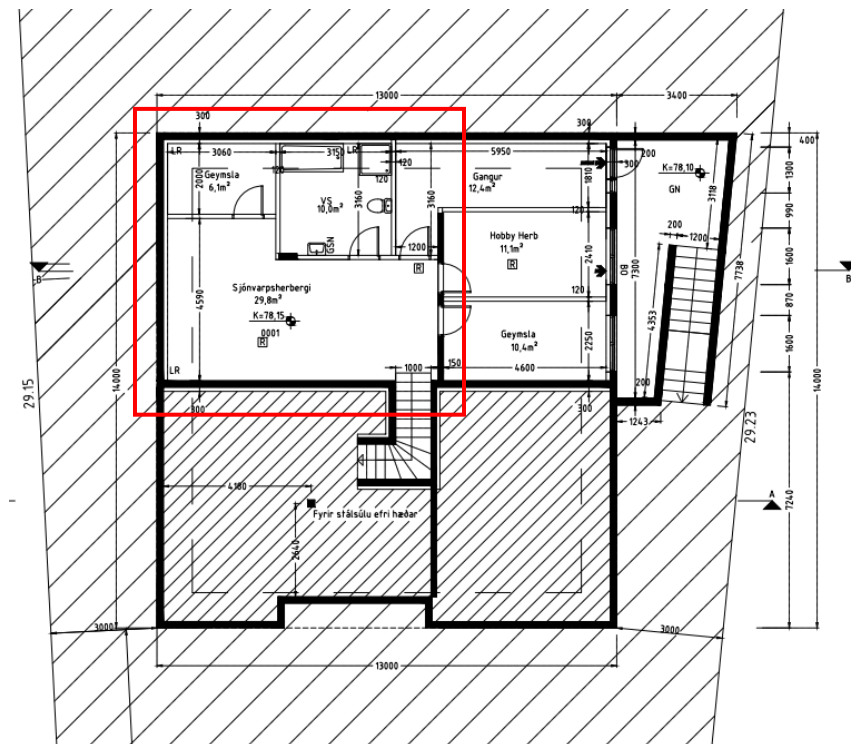
Mynd 6. Gildandi mæliblað. Svæði 3 í skipulagsskilmálum fyrir Smalaholt er innan rauða svæðisins.

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Spurst er fyrir um að nýta óútgrafið rými undir húsinu fyrir sjónvarpsherbergi, klósett og geymslu alls stækkun upp á 49,2m². Mun húsið því stækka úr 221,1m² í 270,3m². Nýtingarhlutfall hækkar í 0,47 úr 0,38.



Mynd 7. Sneiðing sem sýnir rýmið sem á að grafa út og nýta.



Mynd 8. Grunnmynd jarðhæðar sem sýnir breytingarnar.

Umsögn og niðurstaða

Í sérákvæðum deiliskipulagsins fyrir umrædda lóð segir:

**4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.**

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Örvasalir 20	190 m ²	190 m ²
Örvasalir 22	190 m ²	190 m ²
Örvasalir 24	170 m ²	170 m ²
Örvasalir 26	170 m ²	170 m ²
Örvasalir 28	170 m ²	170 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Ein íbúð skal vera á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins ef það er á einni hæð. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

Mynd 9. Sérákvæði 4 og 5 fyrir svæði 3 í Smalaholti.

Ljóst er að nú þegar er byggingin að Örvasölum 26 komin þó nokkuð yfir hámarksflatarmál sem er gefið upp í sérákvæðum deiliskipulagsskilmálanna. Það er þó ekki einsdæmi, reyndar er það venjan á aðliggjandi lóðum á svæði 3 í Smalaholti, sjá töflu 1 hér að neðan.

Tafla 1. Nýtingarhlutfall lóða á svæði 3 í Smalaholti.

Heimilisfang	Flatarmál	Lóð	Nýtingarhlutfall	Námundað
Örvasalir 20	200	621	0,322061192	0,32
Örvasalir 22	230,2	660	0,348787879	0,35
Örvasalir 24	311,5	640	0,48671875	0,49
Örvasalir 26	221,1	578	0,382525952	0,38
Örvasalir 26 með breytingum	270,3	578	0,467647059	0,47
Örvasalir 28	207,4	634	0,327129338	0,33
Meðaltal nýtingarhlutfalls			0,373444622	0,37
Meðaltal nýtingarhlutfalls eftir breytingar			0,390468843	0,39

Deiliskipulagi hefur verið breytt á öllum lóðum Örvasala á svæði 3 nema númer 26, þ.e. lóðir nr. 20, 22, 24 og 28. Sjá töflu 2.



Tafla 2. Yfirlit yfir deiliskipulagsbreytingar á svæði 3 í Smalaholti.

Lóðir	Staðfest	Í breytingunni felst:
Örvasalir 20	21.júl.11	Hámarksstærð húss verði 203,8m ² í stað 190 m ² .
Örvasalir 22	8.maí.08	Húsið fer út fyrir byggingarreit í norður um 1 metra og 2 metra í vestur.
Örvasalir 24	8.des.07	Landhalli verður nýttur og byggt tveggja hæða hús með 125m ² neðri hæð í stað einnar hæðar húss. Bílskúr fer um 1,5m út fyrir byggingarreit til suðurs og 1,7m til austurs. Þak fer einnig að 0,7m upp úr byggingarreit.
Örvasalir 28	6.des.07	Farið er 2m út fyrir byggingarreit á vesturhlið húss. 1,4m farið út fyrir byggingarreit á suðurhlið. Þakskegg fer að auki 1,4m út fyrir. Svalir á norður og vesturhlið fara 1,6m út fyrir byggingarreit.
Örvasalir 22 og 24	11.júl.13	Göngustígar milli lóðanna felldur út og lóðirnar tvær stækka.

Fordæmi eru fyrir því á aðliggjandi lóðum að heimila það að nýta óútgrafið rými á jarðhæð enda er ekki talið að stækkarinn innan húss hafi nein teljandi íþyngjandi eða neikvæð umhverfisleg áhrif á hagsmuni nágranna. Það athugist að einnig þyrfti að uppfæra uppdrætti með tilliti til þess að hækka þarf hámarksflatarmál lóðarinnar þannig að það verði að hámarki 270,3m².

Ekki er því gerð athugasemd við uppfærðir uppdrættir verði grenndarkynntir fyrir hagsmunaaðilum við Örvasali nr. 9, 11, 20, 22, 24 og 28.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

